



MINISTERIO  
PÚBLICO  
REPÚBLICA DE HONDURAS

## CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros, **RIGOBERTO CUÉLLAR CRUZ**, mayor de edad, casado, Doctor en Derecho, hondureño, con Tarjeta de Identidad N°.0801-1971-06902, actuando en su condición de Fiscal General Adjunto de la República, actualmente en funciones, nombrado según Decreto N°. 196-2013 del 5 de septiembre de 2013 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°.33222 del 6 de septiembre de 2013 y de este domicilio, en adelante "EL ARRENDATARIO" y el señor **BIENVENIDO BERNABÉ SORTO RAMIREZ**, mayor de edad, casado, hondureño, Abogado, con tarjeta de identidad # 1801-1952-00101 y de este vecindario, accionando en su condición de Apoderado Legal de la sociedad **CORPORACIÓN ROSSO, S.A.**, sociedad debidamente constituida e inscrita bajo el número 60 del tomo 643 en el Registro Mercantil de este Departamento de Francisco Morazán, hoy Instituto de la Propiedad, con RTN # 08269006050220, según consta en escritura pública número 32 del 29 de diciembre del año dos mil seis, quien en lo sucesivo se denominará "LA ARRENDADORA", hemos convenido en celebrar como al efecto celebramos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que se regulará bajo las estipulaciones siguientes:

**PRIMERO:** Declara **LA ARRENDADORA**, ser propietaria de un inmueble ubicado en el Anillo Periférico, 300 Metros antes de la salida a Valle de Ángeles de esta ciudad, con la siguiente descripción: "Inmueble que formaba parte de la finca **EL MOLINO Y LA TRAVESIA**, ubicado a inmediaciones y al oriente de esta ciudad, el cual tiene los límites, colindancias y dimensiones siguientes: De la estación uno (1) a la estación dos (2), rumbo Norte, cincuenta y un grados, cincuenta y siete minutos, treinta y un segundos Este (N 51°57'31"E) con una distancia de diez punto cero cinco metros (10.05 mts.); de la estación dos (2) a la estación tres (3), rumbo Sur, treinta seis grados, treinta y nueve minutos, cincuenta y tres segundos Este (S 36°39'53"E) con una distancia de diecisiete punto cincuenta y un metros (17.51 mts); de la estación tres (3), a la estación cuatro (4), rumbo Norte, cincuenta y un grados, cincuenta y siete minutos, treinta y un segundos Este (N 51°57'31"E), con una distancia de nueve punto treinta y cuatro metros (9.34 mts.); de la estación cuatro (4) a la estación (5), rumbo Norte, dieciocho grados, cincuenta y un minutos, cuarenta y cinco segundos Este (N 18°51'45"E); con una distancia de veinte punto cuarenta y ocho metros (20.48 mts.), de la estación cinco (5) a la estación (6), rumbo Norte cincuenta y cinco grados, cero un minutos, cero nueve segundos Oeste (N 55°01'09"W); con una distancia de seis punto sesenta y un metros (6.61 mts.); de la estación seis (6) a la estación siete (7), rumbo Norte,

*Escritura Tomos 989, 987, Tomos de Sanjaro, Avenida Sigüenza Dampfiana, Tegucigalpa, Honduras C.A.*

*Registrado el 02/01/2013*

*9538X-2221-2009*



cincuenta y cinco grados, cero un minutos, cero cero segundos Oeste (N 55°01'00"W) con una distancia de treinta punto veinte metros (30.20 mts.); de la estación siete (7) a la estación ocho (8), rumbo Sur, ochenta y cinco grados, dieciocho minutos, cero seis segundos Oeste (S 85°18'06"W) con una distancia de seis punto ochenta metros (6.80 mts.); de la estación ocho (8) a la estación nueve (9), rumbo Sur, ochenta y un grados, treinta y seis minutos, veintitrés segundos Oeste (S 81°36'23"W) con un distancia de ocho punto veinte metros (8.20 mts.); de la estación nueve (9) a la estación diez (10), rumbo Sur, cincuenta y cuatro grados, doce minutos, veintiún segundos Oeste (S 54°12'21"W) con una distancia de veintidós punto cincuenta metros (22.50 mts.); de la estación diez (10) a la estación once (11), rumbo Sur, treinta y siete grados, cincuenta y nueve minutos, veinticinco segundos Este (S 37°59'25"E) con una distancia de ocho metros (8.00 mts.), de la estación once (11) a la estación doce (12), rumbo Norte, veintinueve grados, cuarenta y cinco minutos, treinta y cinco segundos Este (N 29°45'35"E) con una distancia de diecisiete punto cero cinco metros (17.05 mts.); de la estación doce (12) al punto de partida, estación uno (1), rumbo Sur, cincuenta y dos grados, cincuenta y siete minutos, cincuenta y dos segundos Este (S 52°57'52"E) con una distancia de veintiocho punto sesenta y nueve metros (28.69 mts.) siendo un área total de MIL CUARENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1,045.84 MTS.2) equivalentes a UN MIL QUINIENTAS VARAS CUADRADAS (1,500 VRS.2), cuyas colindancias son: **AL NORTE:** Con terrenos de Teresa Agurcia Ortiz, calle de acceso y Rio Chiquito de por medio; **AL SUR:** Con Corporación Firmamento, calle que conduce a la Colonia San Miguel y Anillo Periférico; **AL ESTE:** Con propiedad de la Señora Sofía Arlica y Corporación Firmamento, antes señor Roberto Federico Sempé Agurcia; y, **AL OESTE:** Con terreno de Teresa Agurcia Ortiz y calle de acceso de por medio.- Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo Matrícula Número 339182 Asiento Número 2, en el Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán.- **MEJORAS:** Un Edificio denominado **Edificio Torre Altamira**, consta de 8 plantas: 2 plantas para estacionamiento, 5 plantas para oficinas, climatizado, con pisos de porcelanato, con dos baterías de baños en cada piso, una para damas y otra para caballeros; cada planta es totalmente independiente y tienen acceso directo tanto al elevador como a las escaleras, el último piso cuenta con dos, locales de primera clase ambos con acceso a terrazas y gozan de una vista panorámica de la ciudad, con

dos núcleos de baños y un baño privado. El edificio está equipado con un elevador marca Thyssenkrupp, de última generación y programable; una planta eléctrica; una cisterna de 10,800 galones para abastecimiento de agua potable, debidamente equipada con su bomba y tubería metálica y dos tanques adicionales de 2500 litros cada uno para agua potable.

**SEGUNDO:** El presente Contrato está sujeto a las condiciones siguientes: a) **El plazo de arrendamiento es de un (1) año que comienza el 1 de enero de 2016 y concluye el 31 de diciembre de 2016.** b) El precio del arrendamiento mensual será de: **NOVECIENTOS MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.900,000.00)**, más el Impuesto Sobre Ventas. Los pagos se harán mes a mes en el Despacho de **EL ARRENDATARIO** a su vencimiento y presentación del recibo mensual correspondiente. Queda establecido que mes iniciado se entenderá como mes terminado y deberá ser pagado en su totalidad. c) Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el pago de los servicios públicos de la **ENEE, SANAA, Servicios telefónicos, Tren de Aseo**, comprometiéndose formalmente a no dejar cuentas pendientes de pago en tales conceptos al finalizar este contrato, debiendo en consecuencia, tener los correspondientes recibos cancelados al desocupar el inmueble arrendado, d) Será por cuenta también de **EL ARRENDATARIO** los gastos de vigilancia, mantenimiento y reparaciones no estructurales y está obligado a entregar el edificio a **LA ARRENDADORA** en el buen estado que lo recibió, sin perjuicio del deterioro, depreciación ordinaria o normal de la construcción o establecimiento, **EL ARRENDATARIO** no podrá deducir de la renta los gastos de las reparaciones que haga para la conservación del inmueble y sus instalaciones, e) **EL ARRENDATARIO** no deberá mantener depositados en el edificio, objetos o sustancias explosivas, inflamables o productos similares que pongan en peligro el inmueble e instalaciones arrendadas, f) Deberá usar el edificio y mejoras arrendadas exclusivamente para oficinas administrativas y las diferentes fiscalías de **EL ARRENDATARIO**, no pudiendo darle uso distinto del especificado, como tampoco subarrendar o ceder todo o parte del mismo sin consentimiento escrito de **LA ARRENDADORA**, g) **LA ARRENDADORA** por su cuenta podrá asegurar contra todo riesgo el edificio y sus instalaciones. **EL ARRENDATARIO** podrá asegurar sus mejoras, sus equipos y otros bienes de su propiedad. h) Deberá **EL ARRENDATARIO** por su cuenta dar mantenimiento y

repuestos en su caso, de todas las instalaciones como ser: portón de acceso, generador eléctrico, elevador, bomba de agua y aires acondicionados, según especificaciones.- Los servicios sanitarios, lavabos, fregaderos, etc., los mantendrá debidamente limpios y aseados, evitando toda acumulación de tierra, basura o desperdicio de cualquier clase y concederá los repuestos que demande el mantenimiento, j) **EL ARRENDATARIO** está autorizado para introducir toda clase de mejoras que sean apropiadas para el fin de instalar sus oficinas, así como cualquier otra mejora que haga más funcional el **edificio TORRE ALTAMIRA** en los pisos arrendados, quedando autorizado **EL ARRENDATARIO** para retirar esas mejoras al concluir la presente relación contractual. Es convenido que lo anterior no autoriza a **EL ARRENDATARIO** realizar cambios estructurales del edificio, en consecuencia, para realizarlas necesitará obligatoriamente consentimiento previo y por escrito de **LA ARRENDADORA**, mejoras que quedaran a beneficio del inmueble sin derecho a reembolso por parte de **LA ARRENDADORA**. También es convenido que en el caso que se conceda el permiso para introducción de mejoras, los objetos removidos separados o cambiados deberán ser remplazados por otros de igual o mejor calidad de servicios, j) **EL ARRENDATARIO** al igual que **LA ARRENDADORA** deberá cumplir bajo su propia responsabilidad las leyes, reglamentos, acuerdos, ordenanzas o cualquier otra disposición del Gobierno de la República o de las autoridades departamentales y municipales que conciernen al inmueble o instalaciones arrendadas, ya sea en cuanto a higiene, seguridad, ornato, funcionamiento y demás resultante de la ocupación del inmueble, excepto lo atinente al pago del impuesto sobre bienes inmuebles que es por cuenta de **LA ARRENDADORA**, k) Toda decoración o la pintura misma del edificio salvo disposición contenida en este contrato, será en lo sucesivo por cuenta de **LA ARRENDADORA** sin perjuicio a que **EL ARRENDATARIO** lo disponga a su propio criterio. l) **EL ARRENDATARIO** recibe el inmueble en buenas condiciones, en esa virtud, deberá devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, sin más deterioro que los causados por el tiempo y el uso legítimo. En caso de existir cualquier daño a la construcción por causas de caso fortuito será a cuenta de **LA ARRENDADORA**. A ese efecto se ha levantado el inventario correspondiente de todas las instalaciones que forman parte de este contrato.- m) **TERMINACIÓN**

**ANTICIPADA.-** Cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato, sin necesidad de justificar causa alguna, y sin que medie penalidad, bastando para ello una notificación escrita con sesenta (60) días de anticipación, la cual puede hacerse mediante medios electrónicos o físicos.

Una vez notificada la rescisión anticipada del Contrato las partes tendrán como responsabilidad únicamente, el cumplimiento de las obligaciones que tengan pendiente cada parte a la fecha que sea efectiva la rescisión”.

**TERCERO: EL ARRENDATARIO** declara: Que es cierto todo lo manifestado por **LA ARRENDADORA**, en consecuencia, acepta todas y cada una de las condiciones del presente contrato, dándose por recibido del edificio **TORRE ALTAMIRA**.

En fe de lo cual y para los efectos legales consiguientes firmamos en forma autógrafa el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de Tegucigalpa, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil quince.

  
**MINISTERIO  
PÚBLICO**  
REPUBLICA DE HONDURAS  
**RIGOBERTO CUELLAR CRUZ**  
EL ARRENDATARIO

  
**CORPORACION  
ROSSO S.A.**  
**BIENVENIDO BERNABÉ SORTO RAMÍREZ**  
CORPORACION ROSSO S.A.  
LA ARRENDADORA

/ Illiam